



República de Colombia
Juzgado Primero Civil del Circuito
Soledad (Atlántico)
Nit 087583112-001

Soledad (Atlántico), dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020).

Proceso : VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : BANCO BBVA S.A.
Demandado : RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ
Radicación : 087583112-001-2019-00129-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede éste despacho a dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia dentro del proceso de restitución de Inmueble Arrendado promovido por BANCO BBVA S.A., a través de apoderado judicial, contra RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, lo cual es procedente conforme lo ha establecido la jurisprudencia¹ de la Corte Suprema de Justicia, al advertir que en el presente caso no habrá debate probatorio, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al mismo y en estricto cumplimiento de los principios de celeridad y economía procesal.

II. ANTECEDENTES:

1. Hechos:

La parte demandante, manifiesta que la señora RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, suscribió con la Sociedad BANCO BBVA S.A., el contrato de Leasing habitacional No. M026300110244407479600327302, cuyo contrato tiene por objeto el leasing o arrendamiento habitacional, el siguiente bien inmueble:

“Una casa de dos (2) plantas, ubicada en el Municipio de Soledad, en la carrera 21 A No. 68 – 51, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-77714”

Asevera que la demandada ha incumplido con lo pactado en el contrato Leasing habitacional y la obligación se encuentra vencida desde el 15 de agosto de 2018.

Afirma que la demandada con corte a 28 de febrero de 2019, se encuentra adeudando al BANCO BBVA S.A., los cánones de arrendamiento financiero de los meses de agosto a diciembre de 2018 y enero a febrero de 2019, faltando por

¹ SC2776“2018 Radicacione11001—02—03—000°2016—01535—00, entre otras

causarse los cánones correspondientes a las mensualidades que van de marzo de 2019 hasta febrero de 2038.

2. Pretensiones

Se elevan las siguientes:

La parte demandante solicita, se declare terminado el contrato de Leasing habitacional No. M02630011024440747960032730, arrendamiento por incumplimiento en el pago en los cánones de arriendo.

Que se ordene a la arrendataria restituya a la arrendadora BANCO BBVA S.A., el bien inmueble arrendado.

Que se condene en costas a la demandada.

3. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto del 22 de marzo de 2019, este estrado judicial admitió la demanda, ordenando notificar personalmente a la demanda RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, en la forma prevista en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P. (folio 28).

Realizado el proceso de notificación personal de la demandada RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, quien una vez enterada, el día 17 de mayo de 2019, se notificó personalmente, guardando silencio, sin contestar la misma (revés folio 28).

Surtida nuevamente la notificación personal de la demandada y ante la ausencia de oposición, de conformidad con lo estipulado en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., se dispondrá proferir la sentencia respectiva.

III. ACERVO PROBATORIO

a. Pruebas Documentales

- Contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. M02630011024440747960032730 (folios 4 al 12).

-Escritura Pública No. 202 del 6 de febrero de 2018 de la Notaría Séptima de Barranquilla, respecto de la casa de dos plantas junto con el lote donde está construido con el número 18, manzana 25, situada en la carrera 21 A No. 68 - 51 (folios 13 a 15).

-Certificado existencia de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. (folios 20 a 24).

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Para que el juzgador pueda fallar un proceso, es necesario que concurran en él los llamados presupuestos procesales que permiten resolver de fondo, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación tanto activa como pasiva.

Se observa que las partes están formada por personas jurídicas, quienes comparecieron al proceso por medio de apoderado judicial y por Curador Adlitem respecto a la demandada, habilitados para tal efecto; éste despacho es competente y por otra parte, la relación sustancial de las partes las legitiman como extremos del litigio.

2. Problema Jurídico.

¿Procede ordenar la terminación del contrato Leasing habitacional No. M02630011024440747960032730 y restitución del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-77714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, casa de dos plantas, ubicada en el Municipio de Soledad, en la carrera 21 A No. 68 – 51, a favor de la parte demandante, por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

3. Marco Normativo. Del Contrato De Arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobiernan los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse abocado a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

El Artículo 2000 del Código Civil señala como obligaciones del arrendatario del pago del precio o renta.

En armonía con lo anterior, la ley 56 de 1.985, estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente por parte del Arrendador el Contrato de Arrendamiento, y al respecto el artículo 16 numeral 1o., dispone como tal: *"La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."*

-El contrato de leasing:

El 'leasing' -anglicismo recientemente incorporado al castellano, según lo realiza la última edición del Diccionario de la Lengua Española-, es una operación originaria de los Estados Unidos de Norteamérica, que se remonta a los años siguientes a la Segunda Guerra Mundial, específicamente, a comienzos de la década de los cincuenta, prevalentemente como un novísimo modelo de financiación, muy apropiado para adelantar -o apalancar- procesos de reconversión industrial, en cuanto permitía -y permite- el acceso al crédito y, por contera, a bienes de capital o a equipos necesarios para el crecimiento y expansión económica, sin tener que afectar o comprometer, en grado superlativo, el patrimonio del empresario o, en general, del usuario crediticio y, de paso, obtener algunas ventajas de orden fiscal o tributario.

Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, *lato sensu*, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, *in actus*, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, *in futuro*, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.

En su fase o etapa precontractual (*iter contractus*), el leasing suele estar precedido, las más de las veces, de la formulación de una puntual indicación que el candidato a tomador le formula a la compañía de leasing, para que ésta -a nombre propio- adquiera el bien o bienes sobre los cuales habrá de celebrarse el contrato, de forma tal que cuando esa actuación se materializa, la adquisición del bien por parte de la sociedad de leasing (negocio jurídico de aprovisionamiento), es meramente instrumental, en cuanto tiene su razón de ser, únicamente, en el posterior perfeccionamiento de la descrita negociación (*posterius*), la cual, por consiguiente, aflora como un contrato de intermediación financiera -en sentido lato-, habida cuenta que el usuario, en últimas, lo que persigue es acceder -indirectamente- al crédito que le resulta necesario para procurarse la utilidad de un bien, no así -por lo menos en forma inmediata- su propiedad, derecho que, en la hora de ahora, no luce esencial -y menos inexorable- para la generación de riqueza y, por lo mismo, hoy no se erige en el epicentro de la contratación contemporánea, como otrora acaecía. Más aún, bien podría afirmarse que el tomador se sirve del leasing para autofinanciarse, como quiera que él se traduce

en una "técnica financiera que permite realizar una inversión amortizable con la rentabilidad producida por la explotación económica de un bien"²

4. Del Caso concreto.

En el sub-examine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución la mora en el pago de los cánones de arrendamientos respecto al contrato No. M02630011024440747960032730 los cánones de arrendamiento causados desde el día 15 de agosto de 2018.

El artículo 384 del Código General del Proceso, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *"A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria"*.

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato de arrendamiento Leasing habitacional N° No. M02630011024440747960032730, celebrado por BBVA COLOMBIA NIT.860-003-020-1 con RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, donde da en arriendo el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-77714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, casa de dos plantas, ubicada en el Municipio de Soledad, en la carrera 21 A No. 68 - 51, pactándose dentro del Contrato Leasing No. M02630011024440747960032730 un canon de arrendamiento durante 240 meses, por la suma de \$148.750.000,00, pagaderos desde el 15 de marzo de 2018.

En el caso examinado, al indicar la parte demandante como causa fáctica para la terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento constituye ese hecho a su favor una afirmación indefinida al tenor del artículo 167 del CGP, relevándolo de la carga probatoria a fin de demostrar dicha afirmación, por lo que se invierte en ese sentido la carga contra el demandado quien deberá en el acápite probatorio dirigir pruebas para lograr infirmar lo dicho.

Habiéndose logrado la notificación de la demandada RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, en la forma establecida en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P., conforme figura constancia en el revés del folio 28, y ante la ausencia de oposición, conforme lo estipulado en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., la causal que determina la acción está llamada a prosperar, teniendo en cuenta la mora en el pago del canon de arrendamiento, que persistió a lo largo del proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad, administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad den la Ley,

² Sent. 13 Diciembre de 2002, Ref: Exp. 6462, Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil.



RESUELVE:

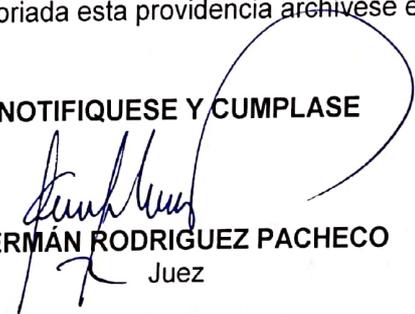
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento Leasing habitacional N° No. M02630011024440747960032730, celebrado por BBVA COLOMBIA NIT.860-003-020-1 con RUBYS ESTHER PALACIO ÁLVAREZ, donde da en arriendo el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-77714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, casa de dos plantas, ubicada en el Municipio de Soledad, en la carrera 21 A No. 68 – 51, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCION del bien inmueble arrendado con matrícula inmobiliaria No. 041-77714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, casa de dos plantas, ubicada en el Municipio de Soledad, en la carrera 21 A No. 68 – 51.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. FÍJESE como agencias en derechos la suma de dos (02) salarios mínimo legal vigente.

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta providencia archívese el expediente

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO
Juez